DOSSIER DE PRESSE

CONNEXIO

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

NICE, VENDREDI 30 MARS 2018

Le premier immeuble de bureaux du Grand Arénas,

le quartier d'affaires international de Nice

BNP PARIBAS REAL ESTATE

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

NICE ÉCOVALLÉE

Sommaire

Le premier immeuble de bureaux du quartier d'affaires international de NICE ÉCOVALLÉE 3

Une adresse exceptionnelle, face au Pôle d'Échanges Multimodal de Nice Aéroport 3

Un bâtiment « facteur de performance de l'immobilier » 4

Un premier bail signé avec la Métropole Nice Côte d'Azur 4

Le Grand Arénas, le quartier d'affaires du XXIe siècle 5

CONNEXIO en bref 6

CONNEXIO vise l'excellence environnementale 7

Un bouquet de certifications 7

Le référentiel ÉcoVallée Qualité 8

Un immeuble élancé alliant béton et aluminium qui capte la lumière, signé Marc Barani 9

Une figure de proue du Grand Arénas 9

Marc Barani, architecte 10

Contacts presse

MANIFESTE
Rachel Brunella
01 55 34 99 84
06 21 03 08 30
rachel.brunella@manifeste.fr

EPA NICE ÉCOVALLÉE
Amandine Kusek
04 93 21 71 20
06 03 82 82 88
amandine.kusek@epa-plaineduvar.com

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR
04 97 13 33 78
servicepresse@nicecotedazur.org

BNP PARIBAS REAL ESTATE
Amira Tahirovic-Halilovic
01 55 65 22 08
06 37 78 12 17
amira.tahirovic-halilovic@bnpparibas.com

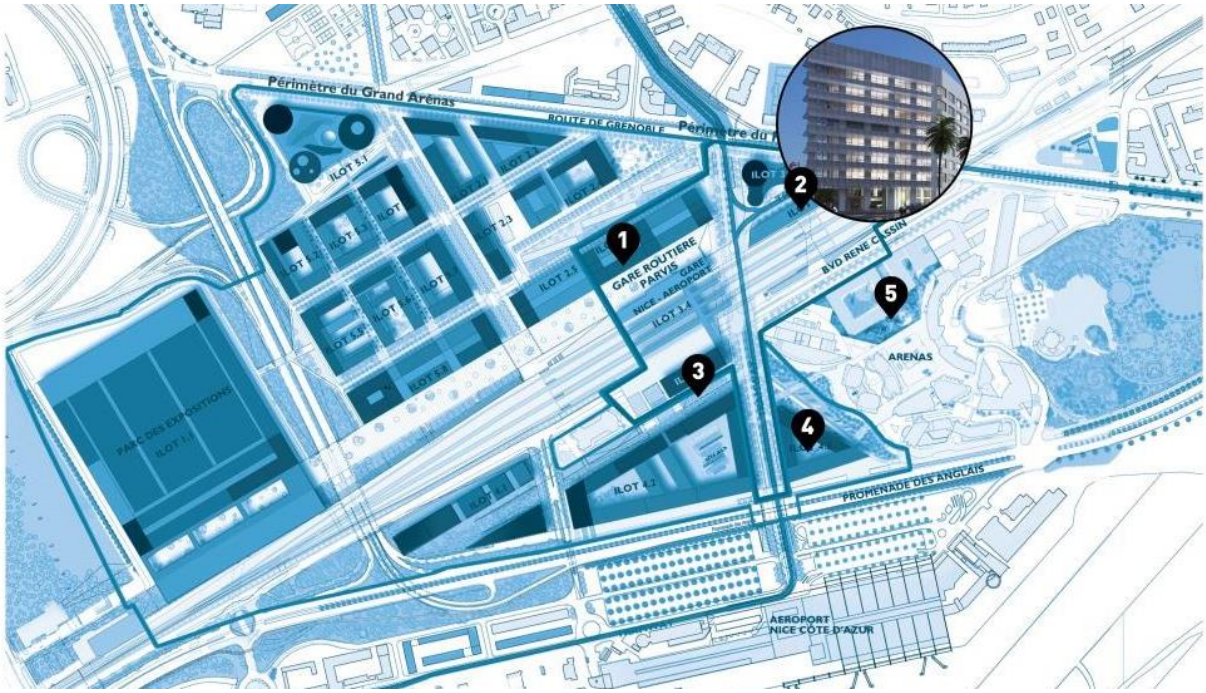
Le premier immeuble de bureaux du quartier d'affaires international de NICE ÉCOVALLÉE

Une adresse exceptionnelle, face au Pôle d'Échanges Multimodal de Nice Aéroport

Au cœur du Grand Arénas, le quartier d'affaires international de NICE ÉCOVALLÉE, CONNEXIO bénéficie d'une adresse exceptionnelle. La nouvelle ligne de tramway, qui sera mise en service pour partie dès fin juin 2018, comporte un arrêt au pied de l'immeuble. Le futur Pôle d'Échanges Multimodal de Nice Aéroport, situé à quelques dizaines de mètres, connectera trains, bus, tramway, Vélo Bleu et Auto Bleue. La desserte routière permet de rejoindre facilement l'autoroute A8 et la voie rapide. Cette intermodalité donne la liberté aux entreprises de privilégier la qualité de vie, tout en développant leur rayonnement en France et à l'international.

Pour Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, Président délégué de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Président du conseil d'administration de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE , le Grand Arénas est « un lieu stratégique à l'entrée ouest de Nice et au débouché de la plaine du Var, c'est un symbole important. Ici prend forme un véritable quartier, un lieu de vie, avec ses logements, ses commerces de proximité, ses jardins et ses espaces publics. Notre Métropole est là rassemblée. Unie et si diverse à la fois. C'est sa force. »

CONNEXIO, développé par les équipes Promotion de BNP Paribas Real Estate, déploie une surface totale de 11 400 m² environ, sur deux bâtiments allant de 5 et 8 étages de bureaux divisibles, agrémentés d'une terrasse accessible de 600m². L'ensemble comprend 168 places de parking autos et motos et de vastes locaux vélos.



1 Grand Central 2 CONNEXIO 3 Unity 4 Airport Promenade 5 Îlot Sogeprom

Un bâtiment « facteur de performance de l'immobilier »

CONNEXIO répond au principe d'aménagement qui favorise le facteur de performance de l'immobilier : un facteur de motivation et de bien-être, donc de résultats pour l'entreprise et ses salariés. La flexibilité des surfaces et de leurs agencements favorisent la collaboration, la créativité, le bien-être. Directement connecté à la ville et à l'aéroport, l'accueil des partenaires, des associés et des clients est considérablement facilité.

Pour Olivier Sassi, directeur général de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE, « L'immobilier d'entreprise vit une évolution marquée par deux tendances : le coworking qui propose des espaces de bureaux offrant une grande flexibilité avec des services à la carte, localisés dans des sites très accessibles ; et les tiers-lieux, mixtes dans leurs usages qui agrègent plusieurs fonctions complémentaires. Le quartier d'affaires est un lieu de travail et de vie. Le Grand Arénas et les immeubles de bureaux que nous voulons sont à l'image de la ville : avec une grande qualité de vie et d'usage ».

Un premier bail signé avec la Métropole Nice Côte d'Azur

Fin 2019, les services de la Métropole de Nice Côte d'Azur emménageront dans l'immeuble CONNEXIO. Le bail a été signé à l'occasion du SIMI 2017 pour une surface totale de 11 475 m² de bureaux, 600m² de terrasses, 543 m² de locaux pour les vélos, 104 emplacements voitures et 64 pour les motos. Cette prise à bail permettra notamment à la Métropole Nice Côte d'Azur d'optimiser le coût de ses dépenses locatives grâce à une économie de 600 000 € par an.

Pour Christian Estrosi, Maire de Nice, Président de la Métropole Nice Côte d'Azur, Président délégué de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et Président du conseil d'administration de l'EPA NICE ÉCOVALLÉE : « Cette prise à bail s'inscrit dans la stratégie de mutualisation entre la Métropole, la Ville de Nice et le CCAS, qui depuis le 1er janvier 2010, a généré 31 millions d'euros d'économies. Cette décision rationnelle permettra une économie de location de près de 600 000 euros par an, grâce à la résiliation de baux qui pesaient sur nos finances pour plus de 3 millions d'euros chaque année. Depuis la création de la Métropole Nice Côte d'Azur et une fois l'installation dans l'immeuble CONNEXIO effective, notre stratégie immobilière aura permis de réduire de 15%, le montant des loyers réglés par les différentes collectivités pour loger leurs services. Ce geste fort montre l'engagement total de la Métropole Nice Côte d'Azur avec toujours ce double objectif de rationnaliser nos investissements et d'améliorer la dimension environnementale de nos bâtiments. »

« Nous sommes ravis d'accueillir la Métropole de Nice Côte d'Azur au sein de CONNEXIO dès 2019, ce bail est le fruit d'une collaboration entre le preneur et nos équipes dont nous pouvons être fiers. La qualité du futur occupant et l'attractivité du projet ont d'ailleurs été saluées par le marché, puisqu'aujourd'hui la vente de CONNEXIO est déjà en cours auprès d'un investisseur institutionnel français de premier plan » indique Thomas Charvet, Directeur Général de l'activité Promotion Immobilier d'Entreprise de BNP Paribas Real Estate.

Le Grand Arénas, le quartier d'affaires du XXIe siècle

À cinq minutes de l'aéroport international Nice Côte d'Azur et à quinze minutes du centre historique de Nice, le Grand Arénas est le quartier d'affaires idéal du XXIe siècle. L'offre immobilière est à la fois conséquente (390 000 m^2 de bureaux, 150 000 m^2 de logements, 110 000 m^2 d'équipements et 100 000 m^2 de services) et unique par sa localisation et sa desserte.

La création du Pôle d'Échanges Multimodal Nice Aéroport répond aux besoins de mobilité des visiteurs et des habitants du quartier et crée un lien entre les quartiers d'habitation au nord et l'aéroport au Sud.

L'EPA NICE ÉCOVALLÉE a achevé en mars 2017 la première partie des travaux préparatoires, dont la réalisation d'un pont-rail de 40 mètres de large. D'ici à la fin juin 2018, le Grand Arénas sera desservi par le tramway : le tronçon du parcours reliant Magnan au centre Administratif des Alpes-Maritimes, en passant par CONNEXIO, sera mis en service. Et à la fin 2018, l'embranchement desservant les deux terminaux de l'aéroport de Nice Côte d'Azur sera opérationnel. En 2019, le tramway roulera sur la totalité de la ligne, du port au Cadam et à l'aéroport. La seconde phase du chantier comprend le transfert de la gare Saint-Augustin à la mi-2021 et la réalisation de la gare routière (livraison à l'automne 2021).

CONNEXIO en bref

CONNEXIO est le premier immeuble mis en chantier dans le Grand Arénas. Sa livraison est prévue à la fin 2019. Ce bâtiment de 11 408 m² a été conçu par l'architecte Marc Barani et est développé par BNP Paribas Real Estate.

CONNEXIO offre des plateaux généreux et modulables (pouvant aller jusqu'à 1 700 m² de surface utile) et s'insère parfaitement dans le renouvellement du parc locatif niçois.

« Présents à Nice depuis 40 ans, nous couvrons, par les activités que nous exerçons sur la Métropole, l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier qu'il s'agisse de la transaction, l'expertise, le property management, l'investment management, et bien sûr, la promotion. Nous avons déjà réalisé plus de 2 000 logements en région niçoise et plusieurs opérations emblématiques sur le territoire de la Métropole. Avec le programme CONNEXIO, qui sera le premier immeuble de bureaux mis en chantier au sein du quartier d'affaires et du pôle d'échanges multimodal du Grand Arénas, nous affirmons notre engagement en faveur du développement de ce quartier », précise **Thierry Laroue-Pont, Président du Directoire de BNP Paribas Real Estate.**

CONNEXIO

Surface : 11 408 m²

Programmation : bureaux et services

Promoteur : BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise

Architecte : Atelier Barani

Calendrier prévisionnel : livraison fin 2019

Le Grand Arénas

49 ha

95 % du foncier maîtrisé par la puissance publique

750 000 m^2 environ de capacité constructible dont bureaux : 390 000 m^2, logements : 150 000 m^2, équipements : 110 000 m^2, services, commerces et hôtels : 100 000 m^2. ›

22 000 emplois nouveaux à terme.

CONNEXIO vise l'excellence environnementale

Un bouquet de certifications

L'EPA NICE ÉCOVALLÉE est à l'initiative du référentiel ÉcoVallée Qualité pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction sur son périmètre d'intervention. Il comprend un cahier de prescriptions environnementales, décline des orientations stratégiques et des préconisations de développement durable à l'échelle des programmes d'aménagement. C'est une démarche exigeante à laquelle l'EPA encourage les opérateurs à prendre part. CONNEXIO est certifié HQE niveau « Excellent » et respecte le référentiel ÉcoVallée Qualité.

Concrètement, cela se traduit à différents niveaux :

- **Le chantier :** les déchets sont valorisés à hauteur d'au moins 70 % en masse, dont 50 % en matière. Les nuisances et les pollutions seront limitées : horaires de travail, matériaux peu bruyants, poussières, etc.
- **Le site et ses espaces extérieurs :** les transports doux sont valorisés avec des stationnements réservés aux vélos à hauteur d'au moins de 15 %, aux véhicules électriques à hauteur de 20 % et aux deux-roues motorisés. Le bâtiment est accessible aux personnes à mobilité réduite. Un travail sur les vues des riverains a été réalisé : végétalisation des toitures, création de toitures accessibles…
- **L'énergie** : programme démonstrateur à haute performance énergétique et environnementale visant des performances énergétiques supérieures de 30% à la règlementation thermique RT 2012 (*Pompes à chaleurs réversibles, centrale de traitement d'air à récupération d'énergie, ventilo-convecteurs à Haute Efficacité Energétique, protections solaires renforcées…)*.

  Un soin est apporté aux consommations d'électricité hors réglementation (éclairage parkings, ascenseurs, bureautique, etc.). Des protections solaires permettant de lutter contre le risque d'éblouissement sont prévues sur l'ensemble des espaces de bureaux et de réunions, selon une étude d'ombres portées. Les besoins en énergie primaire du bâtiment sont couverts par des énergies renouvelables à hauteur de 20 %.
- **L'eau** : la consommation conventionnelle d'eau potable du bâtiment est inférieure à 70 % à la consommation conventionnelle d'eau potable de référence, calculée selon la méthode de calcul définie par Certivea. Elle doit être réduite au maximum avec l'utilisation d'appareils sanitaires performants.

  Le système d'arrosage intègre des sondes d'humidité/pluie sous compteur associé et un goutte-à-goutte.
- **Le confort :** il concerne les aspects thermiques, visuels, acoustiques et olfactifs. Le confort hygrothermique est traité de manière à assurer une stabilité des températures. Visuellement, l'accent est porté sur l'accès aux vues et à la lumière naturelle pour toutes les pièces à occupation prolongée et sur un éclairage artificiel performant (300 lux pour les bureaux). Des stores seront installés sur l'ensemble des façades.

Le référentiel ÉcoVallée Qualité

En 2012, l'EPA NICE ÉCOVALLÉE a conçu un référentiel environnemental pour l'aménagement et la construction dans la plaine du Var. Ce cadre impose aux opérateurs des objectifs de résultats autour de huit thèmes : management de l'opération, paysage et biodiversité, confort – matériaux – risque - santé, énergie, eau, déchets, déplacements, gouvernance, tout en leur laissant le choix des moyens à déployer pour parvenir à ces résultats.

La spécificité de ce référentiel est de suivre la mise en œuvre des solutions choisies, à chaque grande étape du projet (esquisse, dépôt de permis de construire, dossiers de consultation des entreprises, travaux et livraison), afin de garantir la performance des solutions retenues et d'attester des résultats obtenus.

Destiné aux maîtres d'ouvrages publics et privés et à l'ensemble des maîtrises d'œuvre et des entreprises parties prenantes des projets de construction ou d'aménagement, ce référentiel vise l'excellence environnementale sur l'ensemble du territoire de l'Opération d'Intérêt National.

Un immeuble élancé alliant béton et aluminium qui capte la lumière, signé Marc Barani

Une figure de proue du Grand Arénas

CONNEXIO forme une proue au début de la route de Grenoble, à l'entrée Est du Grand Arénas. Il s'inscrit dans la continuité de Grand Central, le bâtiment dessiné par Josep Luis Matéo, et s'étire le long de la gare SNCF.

Marc Barani le décrit ainsi : « Sa volumétrie linéaire est puissante et s'ancre dans le paysage avec l'intention de garder une mémoire du M.I.N. ». Il ajoute « C'est un projet très spécifique qui prend racine dans la force du lieu, qui entre en correspondance avec la linéarité des voies ferrées, tout en dialoguant avec la simplicité des immeubles de logements alentours. C'est aussi un bâtiment qui réagit à son environnement, capable de capter et de diffracter la lumière puissante de la Côte d'Azur ».

Sur un foncier très contraint, Marc Barani a privilégié l'efficacité : des façades porteuses qui rigidifient la structure pour le parasismique, une même hauteur de plancher et des ouvertures constantes sur tout le linéaire des façades, protégées par des brise-soleils en aluminium.

Les stationnements seront regroupés dans un parking-silo intégrant des trames reconvertibles.

Marc Barani, architecte

Architecte discret loué par ses pairs, Marc Barani est lauréat de l'Équerre d'argent en 2008 et du Grand Prix national de l'architecture en 2013.

La première commande qui l'a fait connaître en 1992 est l'extension du cimetière de Saint-Pancrace, à Roquebrune-Cap-Martin, conçue avec la scénographe Birgitte Fryland et le philosophe Jean-Marc Ghitti. Cet architecte DPLG, également scénographe, défend en effet une pratique pluridisciplinaire de son métier qui mobilise les arts et les sciences humaines.

C'est aussi un homme de défis. Il est ainsi l'un des rares architectes à réaliser des ouvrages d'art de franchissement comme le Pont Renault à Boulogne-Billancourt ou le Pont Eric Tabarly à Nantes.

En 2008, il se voit décerner l'Équerre d'Argent pour la réalisation de son premier projet à Nice : le pôle multimodal du tramway, projet qu'il considère comme « fondateur de la démarche de l'agence » : « transformer une question technique en une question urbaine, donc sociale ». Dans ces réalisations, comme dans celles qu'il signe dans NICE ÉCOVALLÉE (l'Imredd dans Nice Méridia et CONNEXIO dans le Grand Arénas), on retrouve la géométrie du dessin et un rapport très marqué au paysage méditerranéen : l'horizontalité de la mer et la verticalité de la pente.

Né à Menton en 1957, Marc Barani a obtenu son diplôme d'architecte DPLG à l'Ensa de Marseille en 1983. Il est également diplômé en scénographie de la Villa Arson à Nice.

L'EPA NICE ÉCOVALLÉE

En 2008, sous l'impulsion de Christian Estrosi, alors Ministre de l'Aménagement du Territoire, l'État a conféré le statut d'Opération d'Intérêt National (OIN) aux 10 000 hectares de la plaine du Var (120 000 habitants, 15 communes), localisés au cœur de la Métropole Nice Côte d'Azur.

L'EPA NICE ÉCOVALLÉE est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et la valorisation des espaces à l'intérieur de ce périmètre. Trois opérations sont actives : le Grand Arénas (le nouveau quartier d'affaires international), Nice Méridia (la technopole urbaine) et la Baronne (la plateforme agroalimentaire). Deux ZAC sont en cours de création à Gattières et Saint-Jeannet.

L'EPA exerce également une fonction d'ensemblier et de coordinateur afin que le projet NICE ÉCOVALLÉE soit partagé avec l'ensemble des partenaires publics et privés et les collectivités (l'État, la Région, le Département, la Métropole, les 15 communes).

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Leader européen de services immobiliers, BNP Paribas Real Estate couvre l'ensemble du cycle de vie d'un bien : promotion, investment management, property management, transaction, conseil et expertise. Avec plus de 5 100 collaborateurs, BNP Paribas Real Estate accompagne localement propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités dans 36 pays (15 via ses implantations et 21 via son réseau d'alliances) en Europe, Moyen Orient et Asie. En 2017, BNP Paribas Real Estate a réalisé 811 M€ de revenus. Poursuivant sa croissance, en 2017, BNP Paribas Real Estate a acquis Strutt & Parker, l'un des principaux acteurs indépendants du marché immobilier au Royaume-Uni. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP Paribas. Sa filiale, BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise, leader français de la promotion en bureaux, est au cœur et à l'avant-garde des transformations qui façonnent la ville de demain. Pour chaque projet, elle s'interroge sur les nouvelles manières de travailler (coworking, télétravail, etc.). À son actif, un track record unique de quatre millions de m² de bureaux agiles et intelligents, livrés en Europe.